



29° CONIC
UFPE

13° CONITI
UFPE

10° ENIC
UFPE

EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS IMOBILIÁRIOS: VERTICALIDADES E HORIZONTALIDADES NO LITORAL BRASILEIRO

Rita de Cássia Farias de Souza¹; Cristina Pereira de Araujo²

¹Estudante do Curso de Arquitetura e Urbanismo - CAC – UFPE; E-mail: ritacfsouzaa@gmail.com,

²Docente/pesquisador do Depto de Arquitetura e Urbanismo – CAC – UFPE. E-mail: crisaraujo.edu@gmail.com

Sumário: O presente projeto surge da hipótese de que a crescente implantação de Empreendimentos Turísticos Imobiliários (ETIs) ao longo da zona costeira intensifica a segregação socioespacial e, para tanto, objetiva analisar a disseminação dos mesmos nas cidades litorâneas brasileiras. Para este efeito, foi adotada como metodologia a abordagem qualitativa de caráter exploratório, onde buscou-se levantar todos os hotéis e resorts das cidades litorâneas registrados no Cadastur até o primeiro semestre de 2020, além da busca por atualizações acerca dos empreendimentos citados em bibliografias estudadas. Após ampla pesquisa foram encontrados 38 ETIs que se concretizaram, e, dentre estes, 3 possuem seu equipamento âncora hoteleiro desativado, sendo 2 deles em decorrência da pandemia do novo coronavírus. Além destes, 46 empreendimentos que haviam sido lançados segundo pesquisas de 2011 e 2013 contidas nas leituras estudadas não foram concretizados, seja por falta de investimentos ou de licenciamento ambiental. Por fim, concluiu-se que tais empreendimentos, ao ocuparem grandes glebas, atuam com fragmentadores do espaço e, muitas vezes, estão atrelados a grandes impactos ambientais.

Palavras-chave: cidades litorâneas, empreendimentos turísticos imobiliários, produção do espaço, turismo, usos do solo

INTRODUÇÃO

No início do século XXI, ganham destaque no Brasil os complexos que unem segundas residências a resorts ou hotéis de luxo. São os chamados Empreendimentos Turísticos Imobiliários (ETIs) e se diferenciam de outras morfologias pois são multifuncionais, aplicando diferentes usos ao solo uma vez que abrange residências, resorts, campos de golfe, marinas, centros de serviços e lazer, entre outros. Esse modelo surge pois, o mercado imobiliário busca sempre novos meios de se expandir e essa nova configuração auxilia a venda de segundas residências mesmo em momentos de crise financeira (SOUSA, MATIAS E SELVA; 2016). Segundo Canteras (apud ARAUJO, 2011) a presença de um resort como elemento âncora nos ETIs impulsiona a venda de residências neste terreno, visto que os serviços de lazer oferecidos pelo resort valorizam a área. Eles se diferenciam de loteamentos fechados principalmente por não possuírem muros que os cercam, sugerindo assim uma maior integração com o entorno urbano, contudo, essa barreira socioespacial se apresenta de outras formas (BARBOSA, 2016).

Em pesquisa revelada por Araujo (2011), 53 empreendimentos turísticos imobiliários haviam sido lançados ao longo do litoral do Brasil. Além destes, outros 20 ETIs foram identificados por Sousa, Matias e Selva (2016). Assim, este projeto visa atualizar tais números e analisar o processo de produção do espaço no contexto destes



empreendimentos implantados na zona costeira brasileira sob a hipótese de que a crescente distribuição de ETIs nessa localidade intensifica a segregação socioespacial.

MATERIAIS E MÉTODOS

A metodologia utilizada para esta pesquisa foi de natureza qualitativa e caráter exploratório, cuja fonte de dados foi primária. Os meses de setembro a dezembro de 2020 foram dedicados à leitura e fichamento de documentos acadêmicos para a devida apreensão do tema. Após esta etapa, foi iniciada a busca por empreendimentos turísticos imobiliários nas cidades litorâneas brasileiras, seguindo do norte para o sul, e para tal foi feita a análise de todos os hotéis e resorts das cidades litorâneas que haviam sido registrados no Cadastur (Cadastro de Prestadores de Serviços Turísticos) até o primeiro semestre de 2020, além da busca por atualizações acerca dos complexos pré-citados na tese de Araujo (2011) e de Sousa, Matias e Selva (2016). Buscou-se o site do hotel ou resort em questão para ver os serviços que ele oferecia e utilizou-se de imagens do Google Earth para identificar o padrão de ocupação o mesmo, visto que ETIs ocupam vasta área territorial e, geralmente, possuem um condomínio residencial em anexo ao terreno do resort. Quando não o suficiente para comprovação, buscou-se informações advindas de sites do ramo imobiliário e turístico. Simultaneamente, foi elaborada uma planilha para preenchimento dos dados de cada ETI descoberto, contendo informações como: latitude/longitude, área da gleba, usos do solo, equipamento âncora, status de funcionamento, capital de origem e atual, proprietário e tempo de abertura do empreendimento.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Foram encontrados 38 empreendimentos turísticos imobiliários concretizados e distribuídos entre as cidades litorâneas do Brasil, conforme apresentado na figura 1. Dentre estes, 3 possuem atualmente seu equipamento âncora hoteleiro fechado, sendo 2 em decorrência da pandemia do novo coronavírus, e localizados nos estados de Pernambuco e Alagoas. Ademais, outros 46 ETIs, destacados na figura 2, foram mencionados nas literaturas de 2013 e 2016 estudadas, porém não foram encontradas quaisquer informações acerca de sua efetividade e muitos deles, inclusive, tiveram seus projetos embargados por processos jurídicos ambientais ou pela falta de recursos financeiros.

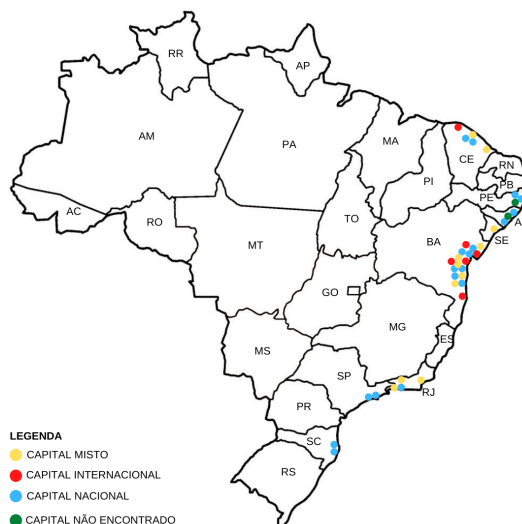


Figura 1: Espacialização esquemática dos ETIs concretizados ao longo do litoral, por capital investido. Fonte: Rita Souza

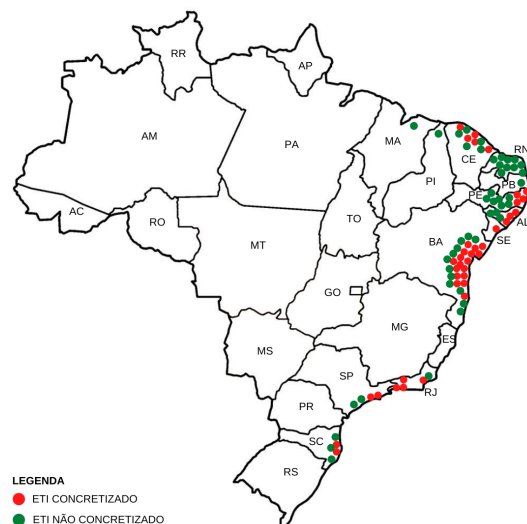


Figura 2: Espacialização comparativa dos ETIs concluídos e não concluídos. Fonte: Rita Souza



A hipótese de que a distribuição crescente de ETIs ao longo da zona costeira brasileira intensifica a segregação socioespacial é confirmada, uma vez que os resultados apontam para um número significativo de empreendimentos concluídos e que ocupam grandes glebas. A saber, a área total ocupada pelos ETIs no estado de Alagoas é de 243.772m², no Ceará 50.733.846m², já Pernambuco possui 5.535.000m² ocupados, Sergipe 920.000m² e Bahia 24.150.208m²; no Rio de Janeiro os ETIs, juntos, ocupam 1.385.000m², em São Paulo 9.140.000m² e em Santa Catarina 6.546.000m².

Estas glebas se concentram em zonas periurbanas de cidades litorâneas e assim acabam por atuar como uma barreira ao município em questão pois tais empreendimentos funcionam espacial e organizacionalmente de formas excludentes e exclusivistas, atuando como fatores para uma crescente estratificação social, a exemplo da Reserva do Paiva, em Pernambuco, que possui sistemas de monitoramento em toda sua extensão e uma via de acesso principal pedagiada.

CONCLUSÕES

Conclui-se que os Empreendimentos Turísticos Imobiliários, por ocuparem grandes glebas, geram grande impacto no município em que se implantam, geralmente por atuarem como fragmentadores do espaço e acarretarem efeitos ambientais negativos, estes que, inclusive, são os responsáveis por muitos ETIs não terem sido concluídos na zona costeira brasileira. Tal fato pode ser constatado através da figura 2 que evidencia a grande quantidade de empreendimentos que foram anunciados nas bibliografias de referência mas não chegaram a ser executados, com destaque para o estado do Rio Grande do Norte onde havia a promessa de lançamento de 10 ETIs mas nenhuma se concretizou. Destaca-se também o vasto estado da Bahia, com 17 ETIs concretizados, em sua maioria de capital nacional, e 12 ETIs não executados. Estas informações são importantes pois revelam o padrão de ocupação desse novo tipo construtivo que se alastra pelo litoral do Brasil, e, assim, auxilia na elaboração de planos de controle de seus possíveis efeitos.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à professora Dra. Cristina Araujo que me deu a oportunidade de ingressar nesta pesquisa como sua orientanda e à doutoranda Denise Marques, que sempre esteve disponível para me auxiliar. Ao órgão financiador de minha bolsa, CNPq, e à UFPE, por me permitirem ter experiências tão diversas e enriquecedoras.

REFERÊNCIAS

- SOUSA, P. G.; MATIAS, E. M.; SELVA, V. S. F. Do turismo residencial aos complexos turísticos imobiliários: A apropriação da zona costeira do nordeste brasileiro pela atividade turística imobiliária. São Paulo v. XIX, n. 3, p. 177-198. 2016. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/asoc/a/VzfPvrPODVY66sNTdLJGsdC/?lang=pt&format=pd>> Acesso em: 04/10/2021
- ARAUJO, C. P. Terra à vista! O litoral brasileiro na mira dos empreendimentos turísticos imobiliários. Tese (Tese em Arquitetura e Urbanismo) – USP. São Paulo, 2011. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-19012012-140819/_pt-br.php>. Acesso em: 04/10/2021
- BARBOSA, A. G. Planejamento urbano empresarialista em complexos imobiliários, residenciais e de serviços: a Reserva do Paiva em análise. Cad. Metrop., São Paulo, v. 18, n. 37, pp. 785-802, set/dez 2016 Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3708>> Acesso em:04/10/2021